

Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift

Breitenhop-West

WA 71

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Vorhandenes Planungsrecht	2
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
4	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB	4
5	Behandlung der Umweltbelange	4
6	Begründung der Festsetzungen	6
7	Gesamtabwägung	13
8	Zusammenstellung wesentlicher Daten	13
9	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	13
10	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage bilden soll	14
11	Außer Kraft tretende Bebauungspläne	14

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Vorgelegt von: **Meißner Architekten BDA**
Lessingplatz 7, 38100 Braunschweig

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 1. April 2010 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1.4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

1.5 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94)

1.6 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGNatSchG)

in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

1.7 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 28. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 366)

1.8 Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 366)

2 Vorhandenes Planungsrecht

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm 2008 (LROP) ist die Stadt Braunschweig - im oberzentralen Verbund mit den benachbarten Städten Wolfsburg und Salzgitter - als Oberzentrum der Region festgelegt.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP werden für den Geltungsbereich keine besonderen Festlegungen getroffen. Im näheren Umfeld im Verlauf des Stadtweges wird allerdings ein Vorranggebiet „Regional bedeutsamer Wanderweg“ mit der Funktion Radfahren in der Zeichnerischen Darstellung dargestellt.

Damit stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms und sind im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1978, zuletzt geändert am 30. Juni 2010.

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbauflächen“ mit einem Richtwert GFZ 0,4 für das allgemeine Maß der baulichen Nutzung dar. Der Planbereich liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Luftverkehr. Die hier zulässigen Bauhöhen reichen von 100 m bis 109 m über NN bzw. 12,50 m über Niveau.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes können aus diesen Darstellungen entwickelt werden.

2.3 Bebauungspläne

Der Teilbereich nördlich der früheren Hofstelle liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WA 56, der allerdings hier keine Baugebietsfestsetzung trifft. Der südliche Teil des Geltungsbereiches liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Rabenrodestraße 19. Dieses war in seinem südlichen Teil bis in das Jahr 2008 mit einem zweigeschossigen Wohngebäude und zwei landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden bebaut. Der nördliche Teil der Fläche wurde als Grünland genutzt. Während die landwirtschaftliche Nutzung bereits seit längerer Zeit aufgegeben worden ist, wurde das Wohngebäude bis zum Abbruch genutzt.

Strukturell gesehen markierte der Geltungsbereich den nördlichen Rand des historischen Dorfkerns Waggums.

Im Oktober und November 2008 ließ der Eigentümer das Wohnhaus und die Wirtschaftsgebäude abbrechen und die Fläche einebnen.

Am 29. Oktober 2008 stellte dieser eine Bauvoranfrage für den Bau von 7 Einfamilienhäusern. Das Vorhaben widerspricht allerdings in Teilen den Festsetzungen des Bebauungsplans WA 56, in dem das Grundstück größtenteils liegt. Da Grundzüge der Planung betroffen sind, und das Vorhaben dem dörflichen Charakter des Orsteiles Waggum nicht entspricht, konnte eine Befreiung von den Festsetzungen nicht in Aussicht gestellt werden.

Um für das Vorhaben planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, beantragte der Vorhabenträger deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Am 12. Mai 2009 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift „Breitenhop-West“, WA 71.

Planungsziel dieses Bebauungsplanes ist die Entwicklung von Wohnbauflächen. Bei der städtebaulichen Struktur soll insbesondere der Ortsteilcharakter dieses Gebietes gewahrt werden. Die lockere Bebauung greift dabei die Struktur der Nachbarschaft auf.

4 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan „Breitenhop-West,“ WA71 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Planung sieht vor, eine zuvor von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzte Fläche als Wohngebiet mit der dafür notwendigen Erschließung dauerhaft festzusetzen. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt bei einer Grundstücksgröße von 3.976 m² weniger als 20.000 m². Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten sind nicht erkennbar.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.

5 Behandlung der Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB und nach § 1 a Abs. 3 BauGB und die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planänderung ergeben, werden mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet:

Lärm

Das Plangebiet ist durch Schallimmissionen der Rabenrodestraße mit Verkehrsimmissionen vorbelastet.

Die Orientierungswerte werden um bis zu 3 dB am Tage und bis zu 5 dB in der Nacht überschritten. Es ergeben sich für die Außenbauteile Lärmpegelbereiche II bis III. Durch geeignete Lärminderungsmaßnahmen (Gebäudeorientierung, Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern) können gesunde Schlafverhältnisse erreicht werden (s. Kapitel 6.7, Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes’).

Am südlichen Ortsrand von Waggum befindet sich der Flughafen Braunschweig- Wolfsburg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der Lärmschutzzonen nach dem Fluglärmschutzgesetz.

Mögliche subjektive Störwirkungen können von Immissionen, die mit den Starts und Landungen auf dem Flughafen Braunschweig- Wolfsburg verbunden sind, ausgehen.

Naturschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans WA 71 „Breitenhop-West“ und seinem engeren Umfeld sind keine geschützten oder schützenswerten Naturpotenziale vorhanden.

Boden

Im Geltungsbereich liegen keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor.

Im Geltungsbereich gab es im 2. Weltkrieg keine Bombardierungen. Es sind keine Maßnahmen zur Gefahrenforschung auf Kampfmittel erforderlich.

Durch die frühere Hofsituation mit Nebengebäuden und den zugehörigen Verkehrsflächen bestand im südlichen Planteil bereits eine Teilversiegelung.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Mit einer Grundflächenzahl von 0,3 setzt der Bebauungsplan eine der dörflichen Situation angemessene relativ gering verdichtete Wohnbebauung fest.

Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

Der Planbereich besitzt keinen Bezug zum Landschaftsraum. Die Stadt Braunschweig ist bemüht, die räumlichen Qualitäten des historischen

Ortskerns von Waggum erlebbar zu erhalten und entsprechend neu zu interpretieren.

Weitere Schutzgüter

Durch die Planung werden keine erheblichen Auswirkungen auf weitere Schutzgüter vorbereitet.

6 Begründung der Festsetzungen

6.0 Städtebauliches Konzept

Durch das Bebauungskonzept soll das charakteristische Raumgefüge im dörflichen Kern Waggums erhalten bzw. neu interpretiert werden. Dementsprechend sind hohe Ansprüche an die baulichen Anlagen und ihre Stellung innerhalb der bebauten Umgebung zu stellen. Deshalb ist das Allgemeine Wohngebiet kleinteilig in verschiedene Baufelder, bezogen auf die zulässige Bauart und die Stellung baulicher Anlagen, unterteilt.

Auf dem Grundstück sind insgesamt 7 Einfamilienhäuser in Einzel- und Doppelhausbauweise, die sich zu einer kleinen Baugruppe fügen, geplant. Die Fahrerschließung der Grundstücke erfolgt entweder direkt von den öffentlichen Flächen oder durch eine private Zuwegung als Gemeinschaftsfläche von der Rabenrodestraße aus. Vom Breitenhop ist eine fußläufige Erschließung der Bebauung im südwestlichen Baufeld vorgesehen. Auf diesen Flächen liegen auch die erforderlichen Leitungsrechte zur Ver- und Entsorgung der Baugruppe.

Im Bereich des Bebauungsplanes weist der Fußweg der Rabenrodestraße lediglich eine Breite von ca. 0,5 m auf. Im Bebauungsverfahren wird eine Fläche gesichert, um eine Fußwegbreite von 2,0 m zu ermöglichen. Außerdem wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die einen Ausbau der Rabenrodestraße durch Mindestradien nach den gültigen Richtlinien zulässt.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich des Plangebietes ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Aufgrund der Lage des Gebietes im dörflichen Zentrum von Waggum beinhaltet der Katalog der zulässigen Nutzungen alle gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen.

Um Nutzungen zu verhindern, die die gewünschte städtebauliche Struktur des Gebietes gefährden und die Wohnqualität des näheren Umfeldes stören können, werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme vorgesehenen Nutzungen „Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist dieser Ausschluss auch hinrei-

chend begründet, da eine Erschließung insbesondere für den ruhenden Verkehr für derartige Nutzungen kaum möglich ist und im weiteren Umfeld des Plangebietes ausreichend Standorte für derartige Betriebe bestehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Für das „Allgemeine Wohngebiet“ wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Diese entspricht einer für die dörfliche Situation angemessenen Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke mit den entsprechenden Spielräumen in der baulichen Gestaltung.

6.2.2 Höhen baulicher Anlagen

Im gesamten Baugebiet werden besondere Ansprüche an eine harmonische Höhenentwicklung der räumlich wirksamen Hauptbaukörper insbesondere gegenüber der überwiegend zweigeschossigen bebauten Ortslage aber auch gegenüber der ein- bis zweigeschossigen östlich anschließenden siedlungsartigen Bebauung gestellt. Die gestalterischen Spielräume für die bauliche Nutzung sollen nicht zu stark beschränkt, aber doch so kanalisiert werden, dass zu starke Abweichungen voneinander vermieden werden. In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ werden somit die Trauf- und Firsthöhen der geneigten Dächer entsprechend der Umgebung festgesetzt. Durch diese Maßnahme ist in allen Fällen eine in ihrer Höhenentwicklung begrenzte zweigeschossige Bebauung für die Hauptbaukörper möglich.

In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ sind in Grundfläche und Höhe den Hauptbaukörpern deutlich untergeordnete Nebenbaukörper zulässig. Diese dienen in erster Linie als Wohnflächenenergänzung um die gewünschte klare und konzentrierte Bauform des Hauptbaukörpers nicht zu beeinträchtigen.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert und sind so zugeschnitten, dass genügend Spielräume für die Bebauung der privaten Grundstücke gegeben sind. Um die gewünschte räumliche Zuordnung der baulichen Anlagen zu erzielen, umschreiben die Baugrenzen gegliederte Baufelder für die Grundstücke.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist eine mindestens 3,0 m breite Vorgartenzone einzuhalten. Die Bauweise ist, wie für Einfamilienhausgrundstücke üblich, als offen festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich ist eine dem privaten Charakter des Wohngebietes entsprechende Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Um die Idee der Hofsituation umzusetzen, erfolgt bei den Festsetzungen eine Differenzierung zwischen einerseits Doppelhäusern und andererseits Einzel- und Doppelhäusern.

Damit die Wohnhausgrößen fassbar bleiben, sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Somit sind Einliegerwohnungen möglich, die Entstehung von sogenannten „Wohnanlagen“ wird aber ausgeschlossen.

6.4 Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten; sonstige Nebenanlagen

Stellplätze, Carports (offene Garagen) und Garagen müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche halten. Durch den Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche wird dafür Sorge getragen, dass ein Teil der notwendigen Rückstoßflächen auf privaten Grundstücksflächen liegt. Hierdurch wird die Verkehrssicherheit erhöht, da eine bessere Einsehbarkeit in den öffentlichen Straßenraum ermöglicht wird.

Abgesehen von der Abstandsregelung zur öffentlichen Verkehrsfläche auf der Zufahrtsseite werden in den „Allgemeinen Wohngebieten“ außerhalb der Baugrenzen Stellplätze, Carports und Garagen nicht ausgeschlossen, sodass sie lediglich den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung unterliegen, wobei an den Seitenwänden ein 1,0 m breiter Pflanzstreifen zu den öffentlichen Flächen einzuhalten ist. Dieser Streifen dient vor allem der optischen Abgrenzung des Gebietes gegenüber dem öffentlichen Straßenraum.

6.5 Öffentliche Verkehrsflächen

6.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt derzeit mit den Buslinien 413 (M13) und 424 über die im Knotenbereich Rabenrodestraße/ Breitenhop/ Kirchblick gelegene Bushaltestelle Breitenhop.

Der Großteil der Busse fährt über die Rabenrodestraße weiter nach Bevenrode, die Übrigen führen über die Straßen Rabenrodestraße- Alter Stadtweg- Breitenhop eine Wendefahrt durch. Im Breitenhop befindet sich eine Pausenhaltestelle für das Fahrpersonal. Mit Emissionen aus dem Busverkehr ist zu rechnen.

6.5.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Baugebiet „Breitenhop-West“ wird über die Rabenrodestraße und den Breitenhop erschlossen. Um die Grundstücke zu erschließen, die aufgrund der Tiefe des Geltungsbereichs nicht an den öffentlichen Flächen liegen, ist eine private Stichstraße mit Wendemöglichkeit von der Rabenrodestraße erforderlich.

Im Bereich des Knotens Rabenrodestraße/ Kirchblick entspricht der östliche Radius der Straßenbegrenzung nicht mehr heutigen Standards einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße. Im Rahmen des Bauleitplanverfah-

rens wird eine entsprechende öffentliche Verkehrsfläche für einen späteren Ausbau der Straße festgesetzt.

6.5.3 Fuß- und Radverkehr

Die Rabenrodestraße verfügt auf ihrer dem Baugebiet zugewandten Seite über einen Fußweg, der in der Breite nicht den zugrundezulegenden Standards entspricht. Durchgängig soll für diesen Fußweg eine Breite von 2,0 m gesichert werden. Die erforderlichen Flächen werden daher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes WA 71 „Breitenhop-West“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

6.6 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern eine standorttypische Mindestbegrünung im Bereich der privaten Bauflächen.

Zur gestalterischen Integration der Baugruppe in die von dörflichen Strukturen geprägte Umgebung und unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft werden in den „Allgemeinen Wohngebieten“ verschiedene grünordnerische Festsetzungen getroffen: Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein durchgehend 3,0 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten und mit Sträuchern und Bäumen anzulegen. Hierdurch soll eine dorftypisch attraktive Gestaltung des Straßenraumes erreicht werden.

6.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

6.7.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet ist entlang der Rabenrodestraße erheblich durch Verkehrsimmissionen vorbelastet. Dies entspricht dem innerörtlichen Standort des Gebietes.

Aufgrund der ausstehenden Entscheidung für eine der Umfahrungsvarianten der durch die Verlängerung der Start- und Landebahn voraussichtlich unterbrochenen Grasseler Straße ist das Szenario einer Erhöhung des Verkehrszahlen in der Rabenrodestraße nicht auszuschließen. Aufgrund deutlicher Zeichen für eine östliche Umfahrung der Start- und Landebahn aus der kommunalen Politik kann auf eine Betrachtung dieses Szenarios im Hinblick auf den Verkehrslärm in abwägungstechnischer Hinsicht verzichtet werden.

Der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms liegt im Planbereich zwischen 46 – 58 dB(A) am Tag und führt somit auf dem westlichen Planbereich zu Überschreitungen bis zu 3 dB(A) des hier maßgeblichen Orientierungswertes der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ von 55 dB(A). In der Nachtzeit liegt der Beurteilungspegel um 5 dB(A) über dem Orientierungswert von 45 dB(A).

Aufgrund der nächtlichen Schallimmissionen und der Unwirksamkeit aktiver Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Rabenrodestraße sind Maßnahmen des passiven Lärmschutzes zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen angezeigt. Die aufgrund der Verkehrsbelastung ermittelten Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan verzeichnet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplans liegen höchstens im Lärmpegelbereich III.

Daraus ergeben sich nach DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen folgende erforderlichen Schalldämmmaße:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches, resultieren-des Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils
II	56 – 60 dB(A)	30 dB
III	61 – 65 dB(A)	35 dB

Bis zu einem Abstand von 15,0 m zur Achse der Rabenrodestraße sind Schlafräume und Kinderzimmer an der straßenabgewandten, östlichen Gebäudeseite anzuordnen. Außenwohnbereiche sind in diesem Bereich östlich der Hauptgebäude zu platzieren oder durch Nebengebäude mit einer Mindesthöhe von 2,2 m zu schützen.

Aktive Lärminderungsmaßnahmen (Lärmschutzwall, -wand) an der westlichen Plangrenze sind aus Gründen des Ortsbildes und aus Gründen der Flächenverfügbarkeit nicht sinnvoll.

6.8 Sonstige Festsetzungen

6.8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Von den übergeordneten Erschließungsstraßen verfügt lediglich die Rabenrodestraße über Kanaltrassen für Schmutz- und Regenwasser. Über eine Kanaltrasse auf privatem Grund wird das Baugebiet an das übergeordnete Kanalnetz angeschlossen. Diese Trasse wird mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

Zur fußläufigen Erschließung des Doppelhauses innerhalb der kleinen sich zum Breitenhop öffnenden Baugruppe erfolgt die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Anlieger. In Verbindung mit dieser Erschließung besteht die Chance, den angrenzenden Flächen einen gemeinschaftlichen Nutzungscharakter zu geben.

Das Gehrecht vom Breitenhop wird um ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gas- und Stromversorgung ergänzt.

6.8.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Durch die Festsetzung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt zur Rabenrodestraße soll eine räumliche Fassung der Baugruppe innerhalb

der dörflichen Umgebung erzielt werden, die nicht durch unregelmäßige Grundstücksein- oder -ausfahrten unterbrochen wird. Ausgenommen hiervon sind die Gemeinschaftszufahrt, die eine Bündelung der Grundstückserschließung ermöglicht, und die Zufahrtsmöglichkeit zum nördlichsten Grundstück.

Im Bereich der Einmündungen der Straßen Kirchblick und Breitenhop in die Rabenrodestraße werden durch diese Maßnahme außerdem mögliche Verkehrskonflikte vermieden.

6.9 Gestaltungsvorschriften

6.9.1 Geltungsbereich und Anlass

Hauptziel der städtebaulichen Planung ist es, eine für die Lage im Ortskern von Waggum angemessene hochwertige und homogene Gestaltung des Baugebietes zu gewährleisten. Auf das Gesamterscheinungsbild des innerörtlichen Gefüges muss daher besonderer Wert gelegt werden.

Neben den Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf die Eingrünung sind für das Erscheinungsbild des Baugebietes sowie die Eingliederung in die vorhandene Bebauung auch die Dachform und die Farbe der Dachdeckung von Bedeutung. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschriften ausreichende Variationsmöglichkeiten, die den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

6.9.2 Dächer

Ein wesentliches Gestaltungselement des kleinen Baugebietes ist das Dach.

Vor allen Dingen seine Form, Farbe und sein Volumen sind wesentliche Elemente in der gestalterischen Integration der Gebäude in den Dorfkern von Waggum.

a) Dachformen

In der Ortslage von Waggum sind bei den Hauptgebäuden geneigte Dächer und Satteldächer typisch.

Die Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch Vielfalt und untypische Gestaltung von Dachformen verunstaltet wird. Als Dachformen der Hauptbaukörper werden deshalb nur Satteldächer zugelassen. Dächer von untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen, deren Einfluss auf die gestalterische Gesamtwirkung der Anlage gering ist, sind von dieser Festsetzung befreit.

b) Dachneigung

Ziel der Festsetzung ist, durch Vorgabe eines Rahmens bei der Dachneigung eine relativ einheitliche Dachlandschaft im dörflichen Umfeld zu si-

chern und dennoch unterschiedliche Dachausbauvarianten zu ermöglichen. Die Satteldächer sind bei einer Neigung von 35° bis 45° gut ausbaubar und nutzbar.

c) Richtung der Dächer

Die Richtung der Firste ist ein Kriterium zur Erzeugung einer harmonischen Dachlandschaft und einer gewünschten Raumbildung im Ortskern von Waggum. Wegen der geringen Größe des Baugebietes wird außerdem eine einheitliche städtebauliche Ordnung über die Festsetzung der Firstrichtung angestrebt.

d) Dachgauben und Zwerchgiebel

Die Bebauung im dörflichen Umfeld sowie der ehemals auf dem Grundstück existierende Hof weisen schlichte Satteldächer ohne weitere Dach-elemente auf. Damit diese ruhige und prägende Dachlandschaft beibehalten werden kann, werden Dachgauben und Zwerchgiebel ausgeschlossen.

e) Belichtung/ Solar- und Fotovoltaikanlagen innerhalb der Dachflächen

Um das Erscheinungsbild der Dachflächen im Baugebiet aufeinander abzustimmen, wird die Neigung von Dachflächenfenstern und Solar-/ Fotovoltaikanlagen geregelt. Dadurch wird einer Zerstückelung der Dachflächen vorgebeugt, d. h. die Hauptdachform ist ortsbildprägend.

f) Material und Farbe

Auch nach einer guten Durchgrünung eines Wohngebietes bleiben die Dächer sichtbar und tragen somit wesentlich zu dem Erscheinungsbild eines Baugebietes bei. In Anlehnung an die traditionelle örtliche Farbgebung wird im gesamten Plangebiet eine Pfannendeckung in roten bis braunen und anthrazitfarbigen Farbtönen festgesetzt. Der festgesetzte Farbfächer lässt einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum zu. Ausgeschlossen werden hochglänzende Dachpfannen, die auf Grund ihrer starken Leuchtkraft das Erscheinungsbild des Baugebietes innerhalb des dörflichen Kerns zu stark dominieren würden.

Ausgenommen von diesen Vorschriften sind Flächen für Solar- und Fotovoltaikanlagen sowie Dachflächen von Wintergärten und Kleingewächshäusern.

6.10 Weitere technische Infrastruktur

Die Schmutzwasserentsorgung soll über einen Sammelkanal, der als Leitungsrecht auf privater Fläche festgesetzt ist, direkt in den Vorfluter in der Rabenrodestraße erfolgen.

Die Regenwasserentsorgung von allen abflusswirksamen Flächen soll ohne Rückhaltung und Drosselung über die gleiche Trasse ebenfalls in den Vorflutensammler in der Rabenrodestraße.

Die Versorgungsleitungen für Gas und Wasser werden über die Rabenrodestraße bzw. Breitenhop herangeführt.

7 Gesamtabwägung

Mit den Planungen zum Bebauungsplan „Breitenhop-West“ soll eine Wohnbebauung im dörflichen Kern Waggums ermöglicht werden, mit der das charakteristische Raumgefüge nach Abbruch der landwirtschaftlichen Hofstelle wieder hergestellt werden kann. Darüber hinaus reagiert die Planung auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in den Stadtteilen Braunschweigs. Insbesondere kann durch die Bebauung von Flächen im Ortskern Waggums eine nachhaltige Sicherung der vorhandenen privaten und öffentlichen Infrastruktur- und der Versorgungsangebote erreicht werden.

Das festgesetzte Maß an Versiegelung ermöglicht ein durchgrüntes Einfamilienhausgebiet mit größeren Gartenflächen und eine dorftypische Wohnsituation bei geringer Versiegelung der Flächen.

Den geringfügigen Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen aus Verkehrslärm der Rabenrodestraße kann durch geeignete Maßnahmen der Stellung baulicher Anlagen und Grundrissorganisation begegnet werden.

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumbildung, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden.

8 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Plangebiet insges.	0,41 ha	100,00 %
Nettobauland:		
Allgemeines Wohngebiet	0,39 ha	95,12 %
Verkehrsflächen	0,02 ha	4,88 %

9 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Maßnahmen

Für die Verwirklichung des Baugebietes sind keine Erschließungsmaßnahmen wie Erweiterung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, Bau der Erschließungsstraßen und Anlage von Grünflächen erforderlich.

Die vorgesehene Zufahrt ist als private Fläche deklariert.

9.2 Kosten und Finanzierung

Es entstehen der Stadt folgende Kosten für die Verbreiterung von Fußweg und Fahrbahn der Rabenrodestraße:

Grunderwerb 24.000 €

Der Straßen- und Fußwegausbau wird über die Beitragssatzung finanziert.

10 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage bilden soll

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB sind für den Bebauungsplan nicht erforderlich.

11 Außer Kraft tretende Bebauungspläne

Auf der nördlichen Teilfläche des Geltungsbereich des Bebauungsplanes tritt ein Teil des Bebauungsplanes WA 56 außer Kraft.